



## **RESOLUCIÓN N° 0341-2022/SBN-DGPE-SDDI**

**VISTO:**  
San Isidro, 22 de abril del 2022

El Expediente N° 401-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **AMILCAR ROMÁN URETA**, mediante la cual peticona **VENTA DIRECTA** de un predio de **182,97 m<sup>2</sup>**, ubicado en la Av. Miguel Iglesias S/N, Mz L1 Lote CAP, en el distrito San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente, en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 03 de febrero de 2022 (S.I N° 03561-2022), **AMILCAR ROMÁN URETA**, (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa del “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha de presentación de la citada solicitud se encontraba derogada (fojas 1); para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Copia simple del D.N.I del administrado (fojas 3); **b)** Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico – Localización (fojas 5); **c)** Declaración Jurada firmada por en Ingeniero Jheny Perez Huaman – CIP N° 96321 (fojas 6); **d)** Copia de la Partida Registral N° P03107685 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima (fojas 10).

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”,

según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

5. Que, “el administrado” en su requerimiento precisa la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos que a la fecha se encuentran reguladas en el inciso 2) del artículo 222°<sup>1</sup> de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

8. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0495-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril del 2022 (fojas 13), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Corresponde al Lote CAP Mz I1 del Pueblo Joven Héroes de San Juan – Plan Integral Pampas de San Juan, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P03107685 del Registro Predial Urbano de la Oficina

---

<sup>1</sup>Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

2) Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

Registral Lima, anotado en el CUS 29056.

- ii) Constituye un equipamiento urbano destinado al uso de Capilla, afectado en uso a favor del Obispado de Lurín para los fines de su competencia.
- iii) Según visualización de imágenes satelitales de Google Earth del periodo Nov-2019 y registro fotográfico de marzo 2013 del App Street View, “el predio” se ubica en ámbito urbano consolidado, en la intersección de dos vías, sin cerco perimétrico, sobre el predio existe una gruta o capilla, área verde, desmonte y ocupación precaria que serían puestos de comercio informal.

11. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este constituye un bien de dominio público estatal sobre el cual recae un acto administrativo vigente a favor del Obispado de Lurín; por lo que no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>2</sup> concordado con el inciso 2 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”<sup>3</sup>.

12. Que, en tal contexto corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión a fin de que evalúe iniciar las acciones de su competencia, respecto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso que recae sobre “el predio”, de acuerdo al artículo 46 del “ROF de la SBN”.

13. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

14. Que, habiéndose determinado que “el predio” constituye un bien de dominio público sobre el que recae un acto de administración vigente, deberá declararse la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta Resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00349-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0379-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril del 2022.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud venta directa formulada por **AMILCAR ROMÁN URETA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.** - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

<sup>2</sup> Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles.

Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico

<sup>3</sup> 2. **Bienes de dominio público:** (...) los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales

**TERCERO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**CUARTO.** - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**  
**P.O.I N° 19.1.1.8**

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**  
**FIRMADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO**